



# Wohneigentum

Für mehr Freude über die eigenen vier Wände.

Wir begleiten Sie im Leben.



# Inhalt

- Die Zuger Kantonalbank – Ihre Finanzierungspartnerin**
- 02 Bauen Sie auf unsere Erfahrung
  
- Grundsätzliches zum Eigenheimerwerb**
- 03 Wählen Sie ein Zuhause, das Ihren Bedürfnissen entspricht
  
- Rechtliche Aspekte**
- 05 Informieren Sie sich rechtzeitig über die wichtigsten rechtlichen Aspekte
  
- Grundsätzliches zur Finanzierung**
- 06 Stellen Sie einen umfassenden Finanzierungsplan auf
  
- Finanzieren mit der Zuger Kantonalbank**
- 09 Erarbeiten Sie mit uns eine individuelle Finanzierungslösung
  
- Versicherungen**
- 10 Sichern Sie sich gegen unvorhersehbare Ereignisse ab
  
- Glossar**
- 11 Vermeiden Sie Missverständnisse

# Bauen Sie auf unsere Erfahrung

**Die Zuger Kantonalbank ist Ihre kompetente Partnerin auf dem Weg zum Eigenheim. Bei uns profitieren Sie von einem umfassenden Know-how und kurzen Entscheidungswegen. Dank unserer lokalen Verankerung kommen Sie auch in den Genuss eines Heimvorteils. Wenn Sie Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen wollen, dürfen Sie bei der Zuger Kantonalbank nicht nur mit attraktiven Finanzierungsprodukten rechnen, sondern können auch auf eine fundierte Beratung zählen.**

Der Kauf von Wohneigentum ist für die meisten Menschen die grösste Investition und eine der wichtigsten Entscheidungen des Lebens. Es ist beruhigend, eine kompetente Partnerin an seiner Seite zu wissen. Wir helfen Ihnen, den Traum von den eigenen vier Wänden auf ein solides Fundament zu stellen.

Bei der Zuger Kantonalbank stehen Ihre Bedürfnisse im Mittelpunkt. Erst wenn wir Ihre aktuelle Lebenssituation und Ihre zukünftigen Pläne kennen, können wir eine auf Ihre Bedürfnisse massgeschneiderte Lösung erarbeiten. Die Finanzierung von Wohneigentum ist kein isoliertes Einzelprojekt. Wir zeigen Ihnen gerne auf, wie hier die unterschiedlichsten Themenbereiche zusammenspielen und optimal aufeinander abgestimmt werden können. Ihr Berater der Zuger Kantonalbank begleitet Sie von Anfang an mit Engagement, Erfahrung und Fachwissen. Und er steht Ihnen auch nach dem Kauf mit Rat und Tat zur Seite.

Diese Broschüre soll Ihnen als Wegweiser dienen und Ihnen die wichtigsten Fragen rund um den Eigenheimerwerb beantworten. Beachten Sie bitte auch das Stichwortverzeichnis auf der letzten Seite.

Wir freuen uns, Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim zu begleiten.

# Wählen Sie ein Zuhause, das Ihren Bedürfnissen entspricht

**Die Frage, was guten Wohnraum auszeichnet, lässt sich nur individuell beantworten. Jede Entscheidung wirkt sich aber auf den Preis aus – über lange Zeit.**

Bevor Sie sich für ein Eigenheim entscheiden, sollten Sie sich überlegen, ob dieses Objekt Ihren Bedürfnissen gerecht wird. Achten Sie deshalb nicht nur auf die ästhetischen oder preislichen Vorzüge, sondern überprüfen Sie Ihre Lebensweise, Ihre Vorlieben und Gewohnheiten und fragen Sie sich, ob Ihnen diese Investition in Ihre Zukunft auch langfristig Freude bereiten wird.

## **Standort und Lage**

Standort und Lage sind die beiden wichtigsten Preiskriterien einer Immobilie. Die Wohn- und Lebensqualität am Wohnort Ihrer Wahl sollten Sie ebenso berücksichtigen wie die Lage am Standort selbst (z. B. Hanglage, Strassenlärm usw.). Weitere Faktoren wie Arbeits- oder Schulweg spielen eine wichtige Rolle und beeinflussen zudem die Lebenshaltungskosten, die Steuerbelastung oder den Wiederverkaufspreis.

### **Wichtige Kriterien für die Wahl des Standorts**

- Distanz zu öffentlichen Verkehrsmitteln
- Distanz zu Kindergarten / Schulen / Einkaufsmöglichkeiten
- Gebäudeausrichtung / Besonnung
- Aussicht
- Immissionen (Lärm / Gerüche / Abgase)
- Steuerfuss

## **Arten von Wohneigentum**

### **Die Eigentumswohnung**

Bei der Eigentumswohnung (auch Stockwerkeigentum genannt) ist der Stockwerkeigentümer zugleich Miteigentümer eines Mehrfamilienhauses mit Sondernutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung inklusive Keller und gegebenenfalls eines Autoabstellplatzes. Alle anderen Einrichtungen gehören der Gemeinschaft, welche gemeinsam für den Unterhalt aufkommen muss. Die Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers sind im Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Liegenschaft verankert und sollten vor dem Kaufabschluss genau studiert werden.

### **Das Reiheneinfamilienhaus**

Eine weitere beliebte Wohnform ist das Reiheneinfamilienhaus. Die direkten Nachbarn – vor allem im Mitteltrakt – und allfällig gemeinsam genutzte Einrichtungen erfordern Rücksichtnahme. Diese Form des Eigentums bietet jedoch viele Vorteile für Familien.

### **Das Doppelteinfamilienhaus**

Diese Wohnform beansprucht weniger Bauland als ein freistehendes Haus. Die Anlagekosten bleiben bei sinnvoller Bodennutzung entsprechend niedriger. Man lebt für sich und doch in Gemeinschaft. Da einige Einrichtungen wie Zufahrt, Garage, Garten oder Heizung gemeinsam genutzt werden und viele Entscheidungen gegenseitige Absprache verlangen, müssen die Parteien zusammenpassen.

### **Das freistehende Einfamilienhaus**

Es verspricht Unabhängigkeit, ermöglicht Individualität und grosszügige Gestaltung bei Haus und Garten. Vorteilhafte Besonnung, Natur vor der Tür und meist geringere Immissionen sind schön, aber oft ebenso kostspielig. Denn eigener Lebensraum ist teuer geworden, die Nachfrage ist gross und guter Boden rar.

## Schlüsselfertig kaufen oder selber bauen?

Wie auch immer Sie vorgehen möchten, wir empfehlen Ihnen, sich zuerst über Ihre Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten klar zu werden. Informieren Sie sich in einem zweiten Schritt über die aktuellen Angebote, die Anbieter und mögliche Vorgehensweisen. Besichtigen Sie bereits realisierte Objekte, die Ihren Wünschen entsprechen, und wählen Sie Ihren zukünftigen Baupartner sorgfältig aus.

### Schlüsselfertig kaufen

Wenn Sie ein bereits bestehendes Objekt kaufen wollen, empfehlen wir Ihnen, einen Baufachmann zur Besichtigung mitzunehmen. Vor allem beim Kauf eines älteren Objekts sollten Sie insbesondere abklären, in welchem Umfang Renovations- und gegebenenfalls Umbauarbeiten vorgenommen werden müssen.

### Bauen mit einem General- oder Totalunternehmer (GU/TU)

Selber bauen heisst nicht, alles selber zu machen, sondern die richtigen Entscheidungen zu treffen. Dabei ist es wichtig, den richtigen Architekten und die geeigneten Handwerker zu wählen, sie genau über Ihre Wünsche und Vorstellungen zu informieren und einen detaillierten Architekturvertrag aufzusetzen, der die Rechte und Pflichten beider Parteien festlegt.

Sie können aber auch einen General- oder Totalunternehmer beauftragen, der für Sie Ihre Liegenschaft plant und baut; dabei bleiben Sie der Bauherr. Weil Sie jedoch die Verantwortung ganz oder teilweise einem Dritten übertragen, sollten Sie seine Seriosität genau prüfen, zum Beispiel Referenzen einholen oder Erfahrungen des General- oder Totalunternehmers abklären.

Die Zusammenarbeit mit einem General- oder Totalunternehmer hat viele Vorteile. Trotzdem ist es uns wichtig, Sie auch auf die Risiken aufmerksam zu machen.

### Vorteile

- Sie sparen Zeit, weil der General- oder Totalunternehmer die gesamte Ausführung übernimmt. Ein Totalunternehmer erstellt zusätzlich auch die Planung und Projektierung der Liegenschaft.
- Sie können die Verantwortung delegieren, denn der General- oder Totalunternehmer ist grundsätzlich für die gesamte Realisierung (Preis, Qualität, Termine, Auflagen usw.) Ihrer Liegenschaft verantwortlich.
- Sie profitieren von einer vereinfachten Administration, weil Sie als Bauherr einen einzigen Werkvertrag für Ihre Liegenschaft abschliessen. Einzelne Handwerkerverträge werden durch den General- oder Totalunternehmer abgeschlossen. Somit ist er Ihnen gegenüber für allfällige Mängel der Handwerker haftbar.
- Sie erhalten eventuell Mengenpreisvorteile, die von einem General- oder Totalunternehmer teilweise weitergegeben werden.

### Risiken

- Bei einem Konkurs eines General- oder Totalunternehmers während der Bauzeit können folgende Risiken auftreten:
  - Bereits geleistete Zahlungen an den General- oder Totalunternehmer sind mit grosser Wahrscheinlichkeit verloren.
  - Damit die Bautätigkeit weitergeht, müssen Sie als Bauherr die Handwerkerrechnungen bezahlen.
  - Falls fertiggestellte Leistungen der Handwerker noch nicht bezahlt worden sind, müssen Sie als Bauherr diese Rechnungen bezahlen, weil die Handwerker sonst ein Bauhandwerkerpfandrecht auf dem Grundstück eintragen lassen werden; dies unabhängig davon, ob Sie für diese Leistungen bereits Zahlungen an den General- oder Totalunternehmer getätigt haben.
  - Garantieansprüche gegenüber den Handwerkern können verfallen.
- Der Handlungsspielraum eines Bauherrn gegenüber dem General- oder Totalunternehmer ist während der Bautätigkeit begrenzt. Innerhalb der vertraglich abgemachten Rahmenbedingungen wird der General- oder Totalunternehmer gewinnorientiert agieren, was einen Interessenskonflikt darstellen kann.

Dank unserer Erfahrung und unseren Marktkenntnissen können wir Sie unterstützen und kompetent beraten.

### Zu beachten

- Der GU-/TU-Vertrag sollte auf die SIA-Bestimmungen referenzieren.
- Im Vertrag muss Klarheit über Liefertermine, Mängelrügefristen, Zahlungstermine und Bezugsbereitschaft bestehen.
- Der Prozess bei Mängelbehebung muss definiert sein.
- Abmachungen bezüglich Minder- und Mehrkosten sollten getroffen sein.
- Garantieansprüche mit Ausnahme des Konkursfalles des GU/TU müssen beim Vertragspartner bleiben, um Nachverhandlungen mit Handwerkern durch den Bauherrn zu vermeiden.

# Informieren Sie sich rechtzeitig über die wichtigsten rechtlichen Aspekte

## Kauf und Baurecht

### Kauf und Kaufvertrag

Der Kauf ist die übliche Form, Grundeigentum zu übertragen. Er kommt rechtlich erst zustande, wenn der Kaufvertrag öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen ist. Im Grundbuch sind alle Grundstücke aufgeführt, mit Angaben über Eigentumsverhältnisse, Grösse sowie Rechte und Lasten am Grundstück.

### Baurecht und Baurechtsvertrag

Statt Bauland zu kaufen, können Sie auch ein Baurecht erwerben. Unter Baurecht versteht man das Recht, auf dem Grundstück eines Dritten ein Bauwerk zu errichten und im Eigentum zu behalten. Der Gebäudeeigentümer (Baurechtsnehmer) entschädigt den Bodeneigentümer (Baurechtsgeber) mit einem Baurechtszins, der über eine gewisse Dauer fest vereinbart werden kann oder durch Indexierung oder Neubewertung den veränderten Verhältnissen angepasst wird. Beim Baurecht handelt es sich um eine Dienstbarkeit auf einem Grundstück. Ist das Baurecht selbstständig und für länger als 30 Jahre begründet, kann es als Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden. Der Baurechtsvertrag muss in diesem Fall öffentlich beurkundet werden. Ein Baurecht kann auf maximal 100 Jahre begründet sein.

### Heimfall

Je nach Vereinbarung im Baurechtsvertrag fällt das Bauwerk nach Ablauf der Baurechtsdauer – mit oder ohne Entschädigung für den Gebäudeeigentümer – an den Bodeneigentümer heim. Die Parteien können schon bei Abschluss des Baurechts vorsehen, dass sie unter bestimmten Voraussetzungen vor Vertragsabschluss über den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags verhandeln wollen.

## Güterrecht

### Formen des Eigentums

Ehepaare müssen vor dem Kauf eines Eigenheims entscheiden, ob sie es gemeinsam oder nur auf einen Ehepartner lautend erwerben möchten. Sofern sie die güter- und erbrechtlichen Verhältnisse nicht bereits geregelt haben, sollte der Erwerb eines Eigenheims der Anlass dazu sein. Konkubinatspaare sollten die Liegenschaft als Miteigentümer zu gleichen Teilen kaufen, damit jeder Miteigentümer seine Vorsorgegelder für den Kauf oder für die Amortisation einbringen kann (was im Gesamteigentum nicht möglich ist). Wenn Konkubinatspaare zu gleichwertigen Anteilen kaufen, ist es wichtig, dass sie auch gleich viele Eigenmittel einbringen. Falls ein Partner 80 Prozent und der andere nur 20 Prozent beisteuert, und sie kaufen trotzdem zu gleichen Eigentumsanteilen, kann dies unter anderem auch steuerlich als Schenkung von 30 Prozent des einen Partners an den anderen betrachtet werden. Es empfiehlt sich daher, die effektiven Eigentumsquoten «Miteigentum zu  $\frac{3}{5}$  und zu  $\frac{2}{5}$ » anzugeben, oder noch einfacher, den Fall über einen Darlehensvertrag zu regeln.

### Eigentumsarten

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Alleineigentum</b> | Als Alleineigentümer haben Sie die grösstmögliche Freiheit. Sie können im Rahmen des Gesetzes uneingeschränkt über die Liegenschaft verfügen. Alleineigentümer können natürliche oder juristische Personen sein.   |
| <b>Miteigentum</b>    | Eigentümer eines Objekts können auch zwei oder mehrere Personen sein. Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Alleineigentümers. Jeder Miteigentümer kann seinen Anteil verkaufen oder verpfänden. Miteigentümer haben jedoch von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht an den Anteilen der anderen Miteigentümer. |
| <b>Gesamteigentum</b> | Die Gesamteigentümer bilden zusammen eine Gemeinschaft und können nur gemeinsam über die Immobilie verfügen. Häufige Fälle: Erbengemeinschaft, eheliche Gütergemeinschaft oder eine einfache Gesellschaft. Im Gegensatz zum Miteigentum sind keine Wertanteile ausgeschrieben.   |

# Stellen Sie einen umfassenden Finanzierungsplan auf

## Wie viel kostet Ihr Eigenheim?

**Die Finanzierung sollte bis ins Detail konzipiert und geplant werden. Zuerst müssen Sie sich über die finanziellen Folgen im Klaren sein. Denn die Kosten eines Eigenheims bestehen nicht nur aus dem Kaufpreis und der Hypothekarbelastung.**

### Anlagekosten

Damit Sie später keine Überraschungen erleben, müssen Sie folgende Anlagekosten vor Baubeginn in Ihre Berechnung einbeziehen:

- Bei einem Neubau: Grundstückskosten (inkl. Erschliessung), Planungs- und Vorbereitungsarbeiten, Gebäudekosten, Umgebungsarbeiten, Honorare, Bauversicherungen, Baukreditkosten
- Bei einem bestehenden Objekt: Kaufpreis und allfällige Renovations- / Umbaukosten

### Einmalige Kosten

- Handänderungssteuer
- Notariats- und Grundbuchgebühren
- Pfanderrichtungskosten
- Gebühren (z.B. für Anschlüsse)

Meistens entstehen noch weitere Kosten, an die man vorher nicht gedacht hat:

- Baubewilligungsgebühren, je nach Aufwand
- Einmalige und separate Besteuerung von Vorsorgegeldern
- Erbschafts- und Schenkungssteuer
- Einrichtung (Möbel, Lampen, Vorhänge)
- Werkzeuge und Geräte (für Haus und Garten)
- Gartenmöbel, Sonnenschirme, Regale und Schränke für Keller und Garage
- Umzugskosten

## Wiederkehrende Kosten

- Hypothekarzinsen und Amortisationen sind die grössten jährlichen Kosten. Durch die Amortisation (Rückzahlung eines Teils der Hypothek) gleichen Sie die Altersentwertung aus. Ausserdem reduzieren Sie Ihre Belastung im Alter, wenn Ihr Einkommen aus der Rente geringer ist als Ihr jetziges Erwerbseinkommen.
- Für Neben- und Unterhaltskosten berechnet man je nach Alter und Zustand der Immobilie etwa 0,8 bis 1 Prozent des Kaufpreises. Denken Sie auch an die Zukunft und bilden Sie Reserven für Renovations- und Erneuerungsarbeiten sowie den Ersatz von Maschinen und Apparaten. Bei Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum zahlen die Eigentümer regelmässig in einen Erneuerungsfonds ein. Dieser Fonds wird aber nur für Renovierungen der gemeinschaftlichen Bereiche der Liegenschaft verwendet.

### Die Tragbarkeitsregel

Als einfache Faustregel für die finanzielle Tragbarkeit Ihres Eigenheims gilt: Sämtliche Kosten für Hypothekarzinsen, Amortisation, allfällige Kosten für Darlehen, Unterhalts- und Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasser, Reparaturen usw.) sollten nicht mehr als ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens ausmachen. Damit die Tragbarkeit nicht nur mit einem aktuellen Zinssatz, sondern auch aus langfristiger Sicht beurteilt werden kann, rechnet die Zuger Kantonalbank mit einem Durchschnittszinssatz von derzeit fünf Prozent.

## Wie finanzieren Sie Ihr Eigenheim?

Jetzt, da Sie wissen, wie viel Ihr zukünftiges Eigenheim kosten wird, stellt sich die Frage, wie Sie es finanzieren wollen. Das Kapital für den Erwerb von Wohneigentum besteht in der Regel aus zwei Teilen: dem Eigenkapital (Ihr Beitrag) und dem Fremdkapital (Hypothekendarfinanzierung).

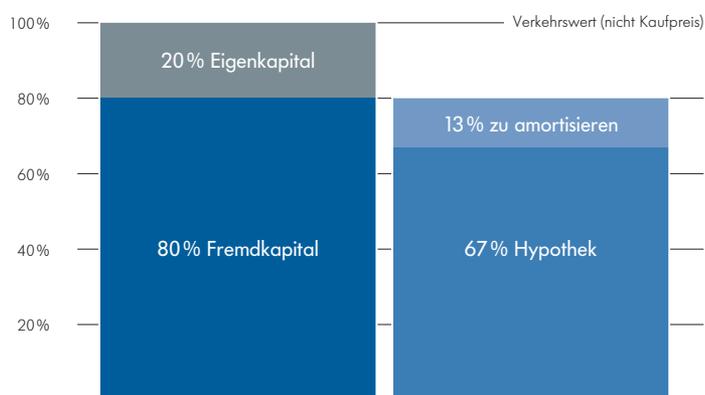
### Das Eigenkapital

Damit Sie der Erwerb Ihres neuen Heims nach dem Kauf finanziell nicht zu stark belastet, sollten Sie mindestens 20 Prozent des Verkehrswerts mit eigenen Mitteln finanzieren. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit, Ihr Eigenkapital mit Guthaben aus der 2. Säule (z. B. Pensionskasse, Freizügigkeitskonto) oder aus der Säule 3a (z. B. Sparen 3, Policen) zu erhöhen. Mindestens 10 Prozent des Verkehrswerts sind mit harten Eigenmitteln (Ersparnisse, Wertschriften, Erbvorbezug, Schenkung, Säule-3a-Guthaben oder -Wertschriften) zu finanzieren. Das bedeutet mit Geldern, die nicht aus der Pensionskasse oder aus einem Darlehen stammen. Wenn Sie sich Pensionskassengelder auszahlen lassen, haben Sie zwei Nachteile: Die Auszahlung wird besteuert und die versicherten Leistungen gekürzt (die genauen Bestimmungen finden Sie in Ihrem Pensionskassenreglement). Zudem wird im Grundbuch eine Veräußerungsbeschränkung eingetragen. Mit einer Verpfändung Ihres Pensionskassengeldes an die Bank können Sie diese Nachteile vermeiden. Falls die Eigenmittel immer noch unter 20 Prozent liegen oder Ihr Einkommen zu tief ist, versuchen Sie Ihre Eigenmittel mit einem Darlehen, einer Schenkung oder einem Erbvorbezug zu erhöhen.

### Das Fremdkapital

Die restlichen 80 Prozent des notwendigen Kapitals erhalten Sie von uns, sofern die Tragbarkeit gegeben ist, in Form einer Hypothekendarfinanzierung. Eine Finanzierung über zwei Drittel (bis max. 80%) ist innert 15 Jahren (oder spätestens bis zum Pensionsalter) linear zu amortisieren.

Finanzierungsaufteilung



### Einsatz von Vorsorgegeldern

|                  | Säule 3a   |  | Pensionskasse (2. Säule)  |   |
|------------------|--|--|---|---|
|                  | Vorbezug   | Verpfändung  | Vorbezug  | Verpfändung   |
| <b>Vorteile</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ tiefere Hypothekendarfinanzierung</li> <li>■ geringere Zinslast</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ zusätzliche Steuerersparnisse</li> <li>■ Kapital bleibt in der Säule 3a und trägt weiterhin Zinsen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ tiefere Hypothekendarfinanzierung</li> <li>■ geringere Zinslast</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ zusätzliche Steuerersparnisse</li> <li>■ weiterhin voller Anspruch auf Versicherungsleistungen der 2. Säule</li> </ul> |
| <b>Nachteile</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ keine zusätzlichen Steuerersparnisse, dadurch weniger liquide Mittel</li> <li>■ Kapitalsteuer auf Vorbezug</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ höhere Hypothek, dadurch höhere Zinslast</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ keine zusätzlichen Steuerersparnisse</li> <li>■ geringere Versicherungsleistungen</li> <li>■ Kapitalsteuer auf Vorbezug</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ höhere Hypothek, dadurch höhere Zinslast</li> </ul>  |

## Wie wollen Sie Ihre Hypothek amortisieren?

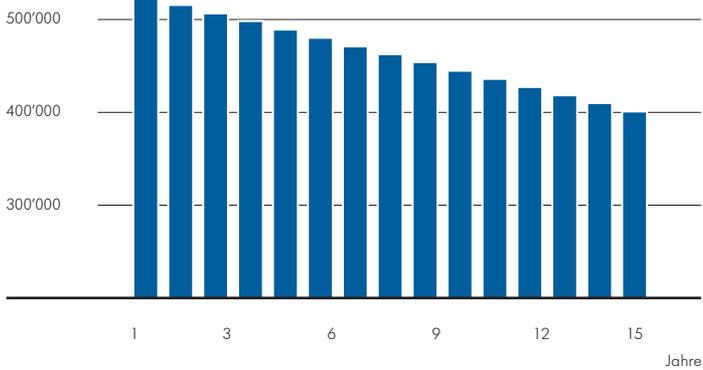
Für die Rückzahlung der Hypothekarschuld können Sie aus zwei Varianten wählen: Entweder Sie verringern die Hypothek (und damit die Zinslast) direkt oder Sie amortisieren indirekt über ein Zuger Kantonalbank Sparen-3-Konto und profitieren dabei von zusätzlichen Steuervorteilen.

### Direkte Amortisation

Der Betrag wird in jährlichen Raten an die Bank zurückbezahlt. So reduzieren Sie Jahr für Jahr Ihre Hypothek und dadurch auch den finanziellen Aufwand für die Hypothekarzinsen.

#### Direkte Amortisation

Hypothek in CHF

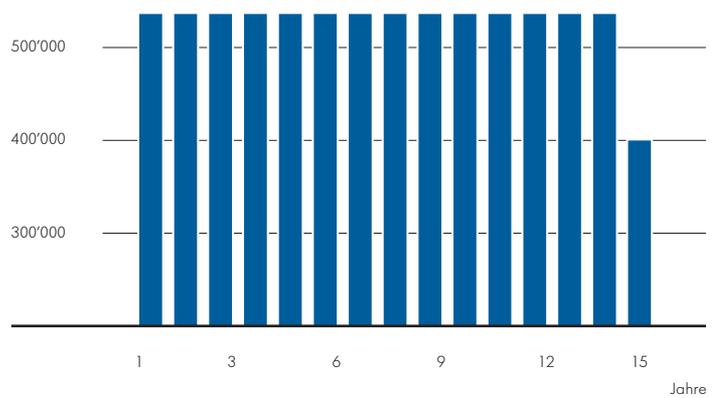


### Indirekte Amortisation

Hier wird der Amortisationsbetrag nicht an die Bank zurückbezahlt, sondern regelmässig in die Säule 3a einbezahlt. Die Hypothekarschuld nimmt dadurch nicht ab, und die Schuldzinsen bleiben konstant. Mit einer indirekten Amortisation geniessen Sie einen doppelten Steuervorteil. Sie können Ihre einbezahlten Beiträge in die gebundene Vorsorge 3a in der Steuererklärung vom Einkommen vollständig abziehen. Und weil die Schuldzinsen immer gleich hoch bleiben, schöpfen Sie auch diese Abzugsmöglichkeit voll aus.

#### Indirekte Amortisation

Hypothek in CHF



# Erarbeiten Sie mit uns eine individuelle Finanzierungslösung

Es ist nicht ganz einfach, sich für die richtige Finanzierung zu entscheiden. Deshalb erarbeiten wir gemeinsam mit Ihnen eine massgeschneiderte Lösung, die Ihrer persönlichen Situation sowie der aktuellen Zinssituation optimal entspricht. Dabei zeigen wir Ihnen auch auf, wie Sie verschiedene Hypothekarprodukte kombinieren können. Nachfolgend stellen wir Ihnen die meistgewählten Produkte vor.

## **Baukredit**

Dieser Kredit dient der Finanzierung während der Bauphase eines Neu- oder Umbaus. Die anfallenden Baurechnungen stellen Sie Ihrer Beraterin oder Ihrem Berater zu, damit die Zahlungen vom Baukonto ausgelöst werden können. Die Beanspruchung des Baukredits als Kontokorrentkredit erfolgt erst, wenn die eingebrachten eigenen Mittel aufgebraucht sind. Nach Bauende erfolgt die Umwandlung in das gewünschte Hypothekarmodell (Konsolidierung). Je nach Fortschritt ist bereits während der Bauphase eine Umwandlung eines Teilbetrags in Hypotheken – sofern vereinbart – möglich (Teilkonsolidierung).

## **Variable Hypothek**

Der Zinssatz wird laufend den Entwicklungen am Geld- und Kapitalmarkt angepasst. Dies bewirkt sinkende oder steigende Zinsen und erschwert dadurch eine genaue Budgetierung.

## **Festhypothek**

Sie wird für eine bestimmte Zeit zu einem festen Zinssatz abgeschlossen, wodurch eine genaue Budgetierung möglich ist. Damit können während der Laufzeit die Risiken eines Zinsanstiegs vermieden werden.

## **SARON-Hypothek**

Sie wird für eine bestimmte Zeit abgeschlossen. Der Zinssatz basiert auf dem Geldmarkt und wird in regelmässigen Abständen angepasst.

## **Weitere Hypothekarmodelle**

Wir bieten auch andere Hypothekenformen an. Gerne informieren wir Sie im Rahmen eines Finanzierungsvorschlags über die ideale Lösung.

# Sichern Sie sich gegen unvorhersehbare Ereignisse ab

## Das regelmässige Bezahlen der Hypothekarzinsen bereitet Ihnen keine Schwierigkeiten. Doch was geschieht bei einem Erwerbsausfall infolge von Krankheit, Unfall oder Tod?

Mit einer gründlichen Analyse Ihrer Vorsorgesituation und der entsprechenden Wahl der richtigen Versicherungsprodukte sorgen Sie dafür, dass Ihre Angehörigen und Ihre Investitionen gut geschützt sind. Die versicherte Summe kann beispielsweise zur Reduktion der Hypothekarschuld verwendet werden, damit die Kosten für die Hypothek sinken und das Eigenheim für Ihre Angehörigen weiterhin tragbar bleibt. Für Konkubinatspaare sind beispielsweise Lebensversicherungen wichtig, damit der Partner gegenüber der gesetzlichen Erbfolge bessergestellt werden kann.

Im Rahmen unserer bedürfnisorientierten Beratung legen wir Wert auf eine ganzheitliche Sichtweise. Dabei sind Ihre langfristige finanzielle Sicherheit und Ihre Vorsorgesituation zwei wesentliche Aspekte, die es im Zusammenhang mit der Eigenheimfinanzierung zu beachten gilt.

## Die wichtigsten Versicherungen im Überblick

### Sachversicherungen

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Bauversicherung         | Eine kombinierte Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung deckt während der Bauphase unvorhergesehene Schäden am noch nicht fertig gestellten Bau und schützt Sie vor Haftpflichtansprüchen bei Sach- und Personenschäden. |
| Gebäudeversicherung     | Dient der Absicherung von Schäden am fertig gestellten Gebäude. Beispielsweise bei Feuer- und Elementarschäden, Wasserschäden und eventuell bei Glasbruch.   |
| Haftpflichtversicherung | Für jeden Eigenheimbesitzer empfiehlt es sich, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Damit Sie gegen oftmals erhebliche finanzielle Folgen im Falle von Körper- oder Sachschäden von Dritten geschützt sind.              |
| Hausratversicherung     | Denken Sie daran, auch Ihre Hausratversicherung den neuen Gegebenheiten im Eigenheim anzupassen, damit Sie für alles, was Ihnen lieb und teuer ist, nicht unterversichert sind.  |
| Erdbebenversicherung    | Ein Erdbeben fällt nicht unter die Elementarschäden, auch sind allfällige Schäden durch Erdstösse nur in den seltensten Fällen durch die kantonale Gebäudeversicherung gedeckt.  |

### Lebensversicherungen

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Todesfallversicherung        | Damit Ihre Hypothek bei einem Todesfall für Ihre Angehörigen tragbar bleibt bzw. trotzdem amortisiert werden kann. |
| Rente bei Erwerbsunfähigkeit | Schützt Sie vor den finanziellen Folgen bei Krankheit oder Unfall.   |

# Vermeiden Sie Missverständnisse

## Maximal-Belehnung

Anteil der Finanzierung durch die Bank, der über zwei Drittel des Verkehrswerts liegt. In der Regel bis 80 Prozent. Muss innerhalb von 15 Jahren linear amortisiert werden.

## 2. Säule

Entspricht der Pensionskasse. Kann zum Teil zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum verwendet werden. Verfügbarer Betrag steht im Pensionskassenreglement. Ein Bezug ist alle fünf Jahre möglich, spätestens bis drei Jahre vor der Pensionierung.

## Säule 3a

Die gebundene Selbstvorsorge bei Banken oder Versicherungen. Kann zur Finanzierung von selbst genutztem Wohneigentum verwendet werden. Ein Bezug ist alle fünf Jahre möglich.

## Amortisation

Rückzahlung der Hypothekenschuld. Der Anteil der Hypothek über zwei Drittel des Verkehrswerts muss innert 15 Jahren amortisiert werden. Details siehe Seite 8.

## Belehnung

Anteil der Hypothekendarfinanzierung am Verkehrswert eines Objekts. Bei einem Verkehrswert von CHF 500'000.– und einer Hypothek von CHF 400'000.– beträgt die Belehnung 80 Prozent.

## Eigenmittel

Ihr eigener Finanzierungsbeitrag sollte mindestens 20 Prozent des Verkehrswerts betragen, wobei 10% harte Eigenmittel\* sein sollten.

## Grundbuch

Darin sind alle wichtigen Daten einer Liegenschaft verzeichnet: Angaben über die Eigentumsverhältnisse, Lage, Grundstücksgrenzen, Grundpfandrechte (Hypotheken), Dienstbarkeiten (z. B. Wegrechte) usw. Der Eigentumsübertrag einer Liegenschaft kommt rechtlich erst zustande, wenn er öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen ist.

## Grundbuchauszug

Enthält genaue Angaben zu einer bestimmten Liegenschaft.

## Kalkulatorischer Zinssatz

Zinssatz für die Berechnung der nachhaltigen Tragbarkeit. Mit Ihrem Eigenheim investieren Sie in die Zukunft. Die Zuger Kantonalbank rechnet mit einem kalkulatorischen Zinssatz, denn die Finanzierung soll auch in Hochzinsphasen für Sie tragbar sein. Die tatsächlichen Zinskosten weichen von den kalkulatorischen ab.

## Katasterplan

Im Katasterplan werden Strassen, Parzellengrenzen oder Gebäude verzeichnet. Wird vom Grundbuchamt bei jeder Veränderung der Liegenschaft nachgeführt.

## Kaufvertrag

Regelt die gegenseitigen Verpflichtungen von Käufer und Verkäufer bei der Übertragung von Grundeigentum. Muss öffentlich beurkundet werden.

## Tragbarkeit

Wenn die jährliche Belastung für Zins, Amortisation und Nebenkosten grundsätzlich nicht höher ist als ein Drittel Ihres Bruttoeinkommens, ist das Eigenheim für Sie finanziell tragbar.

## Unterhaltskosten

Kosten, die in der Regel für Arbeiten wie Renovationen, Reparaturen usw. anfallen und für die Werterhaltung einer Liegenschaft aufgewendet werden.

## Verkehrswert

Von Fachpersonen geschätzter Wert, der den Marktwert widerspiegelt. Kann vom Kaufpreis abweichen.

## Reglement Stockwerkeigentum

Bestimmungen über die gemeinschaftliche Verwaltung und Benutzung der gesamten Liegenschaft sowie eine Aufzählung der Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer.

\* Ersparnisse, Wertschriften, Erbvorbezug, Schenkung



Rufen Sie uns an unter 041 709 11 11 oder wenden Sie sich direkt an Ihren Berater. Wir freuen uns, Sie auf Ihrem Weg zum Eigenheim zu begleiten.

]

[

Zuger Kantonalbank  
Bahnhofstrasse 1  
6301 Zug  
Telefon 041 709 11 11  
Fax 041 709 15 55

[service@zugerkb.ch](mailto:service@zugerkb.ch)  
[www.zugerkb.ch](http://www.zugerkb.ch)

**Wir begleiten Sie im Leben.**

 **Zuger Kantonalbank**